Expediente:
Especialista:
Cuaderno: Principal Escrito: 01
Sumilla: Interpongo demanda de mejor derecho de propiedad

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA. -

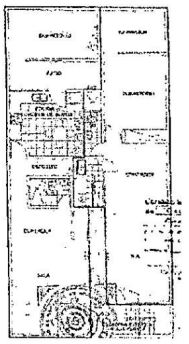
LI LIANA FARFAN GUERRERO identificada con DNI **N°** XXXXXXXX con domicilio real en Urbanización XXXXXXXXX, departamento X, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, y domicilio procesal en Urbanización XXXXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa; **Casilla Electrónica N° XXXXX** y correo electrónico xxxxxxx@gmail.com; en el proceso sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD,** a usted respetuosamente me presento y digo:

1. DEL DEMANDADO

- **FRYDA YOBANA CUEVA AQUINO,** identificada con DNI N° XXXXXXX, con domicilio en Asociación de Vivienda XXXXXXX, Manzana XXXXXXX, del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero provincia y departamento de Arequipa.

2. PETITORIO

Invocando interés y legitimidad para obrar, procedo a interponer demanda de **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** sobre el área de 4.51m2 (5.19 ML x 0.87 ML - área sombreada de la figura a continuación) extensión descrita en la escritura pública de compraventa N° 5441 de fecha 05 de julio de 2012, celebrada ante el Notario Javier Taboada Vizcarra; por la cual, la entonces propietaria Antonieta Edith FARFAN Contreras me vendió el área en controversia, área sobre la cual los posteriores compradores tienen pleno conocimiento al ser mi persona la propietaria actual, quien ejerce la posesión, uso, goce y disfrute del área, pues dicha extensión constituye actualmente el recibidor principal de mi departamento 1 desde la fecha de independización de los departamentos, año 2001.



Conforme se advierte del Plano de Modificación de Secciones de Propiedad Exclusiva (Anexo 1-B)

3. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

3.1. Antecedentes:

PRIMER REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN DE DEPARTAMENTOS:

Mediante reglamento interno de fecha 14 de mayo del 2001, inscrito con mayores detalles en la ficha matriz N° 551008 y que continúa en la Partida Registral N° 1153186 (Anexo cl.) se independizó el bien inmueble en tres departamentos en la forma siguiente:

- **Departamento 1,** se independizó en la Partida N° 11006799 (Anexo de) del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII sede Arequipa, **cuyo dominio se encuentra inscrito a mi nombre, Liliana Lorena FARFAN Carpió.**
- **Departamento 2,** se independizó en la Partida N° 11006800 (Anexo le) del Registro de Predios de la Zona Registral N° Xll sede Arequipa, **cuyo dominio se encontraba inscrito a favor de Antonieta Edith FARFAN Contreras.**
- **Departamento *3,*** se independizó en la Partida N° 11006802 del Registro de Predios de la Zona Registral N° Xll sede Arequipa, **cuyo dominio se encuentra inscrito a favor de Mabel Fernández Romero.**

	Área	**Área**	**Porcent**

	ocupada	techada o construida	aje de participación en función al área techada construida
Departamento 1	75.18	**60.32m2**	**24.66%**
Departamento 2	66.58	**58.34m2**	**23.86%**
Departamento 3	209.18		**51.48%**

Conforme al reglamento interno el porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva respecto de las áreas y los bienes comunes se atribuyó en función del área construida techada por cada sección, quedando los señalados en el cuadro anterior, además, del Plano y medidas perimétricas adjuntas. (Anexo 1.M)

COMPRAVENTA DEL ÁREA EN CONTROVERSIA - ESCRITURA PÚBLICA 5441 (Anexo

l.F): La recurrente, quien es propietaria del departamento 1 viene ejerciendo posesión sobre el área de controversia ascendiente a 4.51m2 (5.19 ML x 0.87 MI), siendo estos 4.51m2 el recibidor principal del departamento 1, (Anexo l.G - Fotos), por lo que, con fecha 03 de julio del 2012 se firmó la minuta de compraventa de dicha área, la misma que posteriormente fue elevada a Escritura Pública 5441 el día 05 de julio del año 2012 ante el Notario Público Javier Tabeada Vizcarra. De esta forma se estaba regularizando documentalmente la compraventa por la entonces propietaria Antonieta Edith FARFAN Contreras de parte de su extensión

superficial o área ocupada por 4.51m2; área techada de 4.51m2. Dicha fracción se encuentra aún inscrita en la partida N°11006800 (Departamento 2 de, en ese entonces, propiedad de Antonieta Edith FARFAN Contreras).

En ese sentido, las áreas y el consecuente porcentaje de participación del departamento 1 y 2 quedaron modificadas de la siguiente forma:

	Área ocupada	**Área techada o construida**	**Porcentaje de participación en función al área techada construida**
Departamento 1	75.18+4.51=79.69m2	60.32m2+4.51m2= **64.83m2**	**26.51%**
Departamento 2	66.58-4.51= 62.07m2	**58.34m2-4.51m2= 53.83m2**	**22.01%**
Departamento 3	209.18m2	**125.90m2**	**51.48%**

Conforme se aprecia del plano adjunto, donde se advierte del área y medidas perimétricas. (ANEXO 1-N)

PRIMERA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO - ESCRITURA PÚBLICA 5369

(Anexo l.H):

Con fecha 03 de julio del año 2012, se celebró ante el Notario Javier Taboada Vizcarra una modificación de Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común con modificación de porcentaje de participación que otorgaron: 1) Liliana Lorena FARFAN Carpió, **2)** Antonieta Edith FARFAN Contreras y **3)** Mabel Fernández Romero representado por Mijaíl Fernandez Romero.

En este contexto, en el artículo 4) respecto a la independización de Secciones de Propiedad Exclusiva, se describe los linderos y medidas perimétricas de cada uno de los departamentos, estableciendo los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **Departamento 1, Frente: Pasaje: N° 06 con 4.26 ML, Costado Derecho entrando:** con área común 1 (acceso común) y departamento 2 con 1.75 ML, 0.87 ML, 5.19 ML, 1,62 ML, 2.65 ML, 0.575ML, 3,625ML, 0,925ML, 4,37
  ML, **Costado Izquierdo;** con Lote 6 con 17.60 ML, **Fondo:** con lote 17 con

  4.85, Perímetro: 48.385 ML, Área Techada: 64.83 M2 y Área ocupada: 79.69 M2yÁrea Libre: 14.86 M2
- **Departamento *2,* Frente área común 1 con 4.25 ML, Costado Derecho entrando:** con lotes 3 y 4 con 18.52 ML, **Costado Izquierdo Entrando:** con departamento N° 1 con 5.19 ML, 1,62 ML, 2,65 ML, 0,575 ML, 3,625ML,
  0,925ML, 0,925ML, 4,37 ML, **Fondo:** con lote 17 con 3.5 ML, **Perímetro:**

  42,525 ML, **Área Techada: 53.83 M2y Área ocupada:** 62.07 M2 **y Área Libre:** 8.24 M2

Además, el artículo 8) respecto al porcentaje de áreas y bienes comunes establece los siguientes porcentajes de participación de los propietarios en función al área construida o techada:

	Área ocupada	**Área techada o construi**	**¡Porcentaje de participación en**

		ida	**función a! área techada construida**
Departamento 1	75.18+4.51=79.69m2	60.32m2+4.51m2= **64.83m2**	**26.51%**
Departamento 2	66.58-4.51=62.07m2	58.34m2-4.51m2=53.83m **2**	**22.01%**
Departamento 3	209.18m2	**125.90m2**	**51.48%**

Por lo tanto, en dichas Escrituras Públicas ya se verifica el incremento del área techada de mi departamento 1 y la consecuente disminución del área techada del departamento 2 en 4.51m2 (área de controversia). Asimismo, se advierte la participación y consentimiento de los tres copropietarios para efectuar las modificaciones de áreas y medidas perimétrica como consecuencia de la compra-venta.

SEGUNDA MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO - ESCRITURA N° 629 (Anexo 1.1)

Con fecha 31 de enero de 2013, se celebró ante el notario Cesar Fernandez Dávila una modificación de Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común que otorgan: **1)** Liliana Lorena FARFAN Carpió, **2)** Antonieta Edith FARFAN Contreras y **3)** Mabel Fernandez Romero representado por Mijail Fernandez Romero.

La escritura pública N°629 establece que la **escritura pública N° 5369 de fecha 03 de julio del año 2012,** celebrada ante el Notario Javier Taboada Vizcarra **contiene errores materiales y mecanografíeos;** por ello, se procedió a modificar el artículo 4) del Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Común, en la descripción de la Sección

2 (primer nivel) cuya denominación es departamento 2, pues **en la colindancia del frente por error se ha consignado con la medida perimétricas errada de 4.25 MI cuando en realidad es 3.38 ML; por lo que, dicha colindancia debería modificarse y redactarse de la siguiente forma: "Frente área común 1, con 3.38** ML", como consecuencia de la extensión de 0.87 ML (Área 4.51m2) comprados mediante la escritura de compraventa N° 5441. (4.25 ML - 0.87 ML = 3.38ML).

TACHA EN REGISTROS PÚBLICOS:

Con posterioridad a la elevación de las minutas de modificación de reglamento interno, compra venta y modificación de independización a Escrituras Públicas ya descritas en los apartados precedentes, se buscó diligentemente inscribirlas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la Partida Registral N° 01153186 del Registro de Predios, sin embargo, se tachó la presentación del título 2012-00081553 (Anexo 1-J) de fecha de presentación 23 de julio del año 2012, en razón a que, entre otros, el departamento 2 (que se había seccionado parte de él para vender al Departamento 1), tenía inscrita una Garantía Anticrética y en tal sentido, como se estaba procediendo a modificar esa sección declararon IMPROCEDENTE en tanto se levante dicha garantía.

En ese sentido, se acordó tener pendiente la inscripción de las modificaciones hasta que la ex propietaria Antonieta Edith FARFAN Contreras, pudiese levantar la garantía anticrética.

POSTERIORES COMPRA-VENTAS:

La ex propietaria Antonieta Edith FARFAN Contreras en el año 2014, vende el departamento 2, enseñándole al comprador el área que le correspondía; en este sentido, el comprador tenía pleno conocimiento que sobre el área de 4.51m2 (5.19 ML x 0.87 ML) descrito en la escritura estaba construido mi recibidor principal pues tengo plena posesión uso, goce y disfrute de dicha extensión desde el año 2001, fecha de independización de los departamentos.

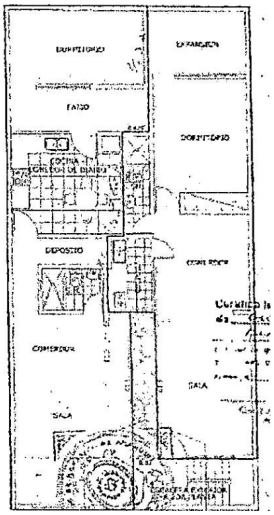
- Mediante escritura pública N° 170 de fecha 29 de enero de 2014, Julio Miguel Gómez Centty adquirió la

propiedad del bien inmueble Partida N° 11006800 por el precio de S/ 37,000.00.

- Mediante escritura pública de fecha 11 de abril de 2014, Fryda Yobana CUEVA AQUINO adquirió la propiedad del bien inmueble Partida N° 11006800 por el precio de S/ 37,000.00.

  En ese sentido, es preciso señalar que tanto el señor Julio Miguel Gómez Centty y la demandada Fryda Yobana CUEVA AQUINO tuvieron conocimiento desde que adquirieron la propiedad que esa área de 4.51m2 es de mi propiedad (Área resaltada), pues reitero es el recibidor principal de mi departamento, como lo señala el siguiente plano:

CARTA NOTARIAL:



- Con fecha 15 de febrero del año 2017, se cursó carta notarial (ANEXO l.K) a Antonieta Edith FARFAN Contreras, confiriéndole el plazo de 12 días, a fin de que solucione la controversia; puesto que, se debía inscribir el área ya vendida de 4.51m2 de extensión descrita en la escritura pública N° 5441 de fecha 05 de julio de 2012.

RESPECTO AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

- **Impuesto predial del año 2021:** Debido a la adquisición 4.51m2 comprados mediante la escritura de compraventa N° 5441 y que tiene como consecuencia que actualmente la accionante tenga un porcentaje de participación de **26.51%** conforme se detalla en la escritura pública N° 5960 de modificación de Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común, la demandante viene pagando e! impuesto predial conforme al 26.51% de su participación respecto del bien inmueble de la Partida 1153186 (partida matriz). (ANEXO l.L)

3.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO

3.2.1 Señor Juez, conforme al artículo 1351 del Código Civil: *"El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial".* Ahora, para determinar si un contrato se ha celebrado se debe partir de que hubo dos manifestaciones de voluntad: la oferta y la aceptación.

3.2.2 Ahora, el artículo 1373 del Código Civil señala que: *"el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente".* De esta manera, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1352 del Código Civil, los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad, en la que no bastará el consentimiento bajo una forma libre, sino que para que surja el contrato, se requerirá que el consentimiento se exprese en una forma determinada, esto es, bajo una formalidad.

3.2.3 En este contexto, la compraventa tiene los siguientes caracteres jurídicos: (i) es autónoma o principal, (¡i) es un contrato obligacional y no traslativo de dominio, ya que el vendedor se obliga a que la propiedad del bien sea transferida al comprador. La traslación del dominio es un efecto del perfeccionamiento del contrato, (iii) las prestaciones son recíprocas (obligaciones de dar, entregar y pago de precio), (iv) es a título oneroso (pago de precio), (v) es conmutativo y (vi) es consensual.

3.2.3 En este sentido, la inscripción a Registros Públicos tiene por finalidad otorgar seguridad jurídica pero no es declarativa de derechos pues esta se materializó con el contrato de compra venta; es decir, no es requisito formal de dicho acto

jurídico su inscripción.

3.2.4 Por otro lado, conforme lo señalado por el Tribunal Constitucional en el Exp N° 1873- 2007-PA/TC, el derecho de propiedad garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. "Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darles destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Por su parte, el artículo 70° de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad".

3.2.5 Por ello, se debe tener en cuenta que, en un proceso sobre mejor derecho de propiedad ante la cadena de transmisiones o tracto sucesivo respecto del inmueble en controversia, debe remontarse hasta el propietario primigenio, quien inscribió su derecho de propiedad sobre el predio matriz del que forma parte el que es objeto del proceso, inscripción que permitirá corroborar la prioridad en el tiempo y determinar la preferencia de ¡os derechos.

3.2.2 Asimismo, si bien es cierto que el derecho de propiedad de los codemandados se encuentra inscrito en los Registros Públicos, también resulta cierto que, para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la **buena de** fe **de la inscripción,** lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de la demandada ha sido otorgado por la Sra. Antonieta Edith FARFAN Contreras quien me habría transferido con anterioridad el bien sub litis mediante escritura pública N° 5441 de fecha 05 de julio de 2012, celebrado ante el Notario Javier Taboada Vizcarra, hecho que la demandada tenía conocimiento; pues, **desde la adquisición del bien inmueble he ejercido todas las facultades que mi**

derecho de propiedad me otorga, es decir, posesión, uso, goce y disfrute del área de

4.51m2 extensión descrita en la escritura pública N° 5441 de fecha 05 de julio de 2012, pues dicha área es el recibidor principal de mi departamento.

4. DE LA INEXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EN MATERIA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD POR VERSAR SOBRE UN DERECHO INDISPONIBLE QUE REQUIERE CALIFICACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS, FACULTAD QUE CARECE EL CONCILIADOR.

4.1. El mejor derecho de propiedad no es materia conciliable, pues requiere declaración judicial que decida a quién corresponde la titularidad del derecho y ello conlleva a la valoración de medios probatorios, atributo que sólo corresponde al juez, no siendo la conciliación la vía adecuada para abordar dicha materia, por no tener el Conciliador y el Centro de Conciliación facultades para valorar medios de prueba.

4.2. Así lo ha señalado y ratificado la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos en su "Guía Rápida de Absolución de Consultas (2015-2016)", que es concordante con la Resolución Directoral N° 069-2016- JUS/DGDP, de fecha 12 de agosto del 2016, que aprobó la Directiva N° 001-2016- JUS/DGDP-DCMA- "Lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación extrajudicial", el cual establece en el Ítem V. Disposiciones Generales,

5.2. Supuestos y Materias No Conciliables (...) 5.2.2. Materia Civil: a) Mejor derecho de propiedad y de posesión (...).

4.3. La Corte Suprema en la Casación 1320-2000-lca ha señalado: "Tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente admisible la coexistencia de dos o más titulares del derecho de propiedad, por cuanto este es excluyente", por lo que, ante el conflicto de dos titulares sobre un mismo derecho de propiedad, debe dilucidar primero quien tiene el mejor derecho de propiedad.

4.4. Por lo tanto, la Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA, contenida en la Resolución Directoral N° 069-2016-JUS/DGDP, ha establecido expresamente que las pretensiones referentes a mejor derecho de propiedad no es materia conciliable, pues dicha pretensión tiene como finalidad obtener la declaración judicial del verdadero propietario del bien y como tal no es un derecho disponible.

4.5. En ese sentido, señor Juez solicitamos se califique positivamente la presente demanda sin exigencia alguna de conciliación extrajudicial previa como requisito de procedibilidad.

5. RESPECTO A LA NATURALEZA IMPRESCRIPTIBLE DE LA ACCIÓN DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

6.1 Con la acción declarativa de dominio (o "mejor derecho de propiedad") se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento; motivo por el cual, se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible.

6.2 En esa perspectiva, en el Expediente 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, se ha manifestado: "Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con reivindicación", teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria.

6.3 En este sentido, en este tipo de pretensiones no le son de aplicación los plazos contenidos en el artículo 2001 del Código Civil, cuyos supuestos más bien están dirigidos a otras acciones reales.

6. MONTO DEL PETITORIO

6.1. No puede establecerse, dado que, es inapreciable en dinero al tratarse de un proceso que busca el mero reconocimiento de la propiedad.

7. MEDIOS PROBATORIOS:

7.1. Plano de modificación de secciones de propiedad exclusiva que acredita el área que fue acumulada al departamento 1 y desmembrada del departamento 2.

7.2. Partida Registral N° 1153186, que acredita las primeras medidas de perimétricas de los departamentos independizados, departamento 1 (60.32 m2) y departamento 2 (58.34 m2).

7.3. Partida Registral N° 11006799, que acredita la titularidad de la propiedad del departamento 1 inscrito a favor de la recurrente y las medidas perimétricas primigenias (60.32 m2).

7.4. Partida Registral N° 11006800, que acredita las medidas perimétricas primigenias del departamento; además, de la legitimidad que tenía Antonieta Edith FARFAN Contreras en el año 2012, para efectuar la venta del área de controversia (4.51 m2).

7.5. Escritura Pública N° 5441 de Compra Venta de fecha 05 de julio del año 2012, **que acredita** la compra efectuada por la demandante del área de 4.51 m2; además, **acredita** la variación de las medidas perimétricas aumentando en el departamento *1,* adicionando 4.51 m2 a las medidas perimétricas primigenias (60.32m2+4.51m2= 64.83m2) y, por otro lado, disminuyendo en el departamento 2 el área de 4.51 m2 a las medidas perimétricas primigenias (58.34m2-4.51m2=53.83m2)

7.6. Fotos, **que acreditan** que el área de 4.51 m2 actualmente es el recibidor del departamento 1, cuya construcción fue incluso antes de la independización de los departamentos 1, 2 y 3.

7.7. Escritura Pública N° 5369 de modificación de Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común de fecha 03 de julio del año 2012, **que acredita** la variación de las medidas perimétricas del departamento 1 y 2, con consentimiento de los tres copropietarios.

7.8. Escritura Pública N° 629 de segunda modificación del Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común de fecha 31 de enero de 2013, **que acredita** ratifica las nuevas medidas perimétricas como consecuencia de la Compra Venta.

7.9. Copia simple anotación de tacha del título 2021- 00081553 de fecha 23 de julio de 2012, **que acredita** la intención diligente de inscripción del área objeto de controversia en los Registro Públicos; además, de la negativa de registros públicos de su inscripción en el registro de propiedad inmueble.

7.10. Carta notarial de fecha 15 de febrero del año 2017, **que acredita** la exigencia del demandante a la vendedora del área ya vendida mediante escritura pública Escritura Pública N° 5441 de Compra Venta.

7.11. Comprobante de pago del Impuesto Predial 2021, que acredita el ejercicio del derecho de propiedad al asumir la obligación del pago de impuestos.

7.12. Plano y memoria descriptiva, **que acredita** las medidas perimétricas iniciales que fueron materia de modificaciones posteriores.

7.13. Plano y memoria descriptiva, **que acredita** las medidas perimétricas reales y actuales del departamento 1 y 2, donde se verifica la efectiva variación de las medidas.

7.14. Inspección Judicial **que comprobará** la situación del área en controversia en cuanto a posesión, uso, goce y disfrute, además del estado de la construcción actual.

ANEXOS:

1.A) **Copia simple del DNI del recurrente**

1.B) **Copia simple del** plano de modificación de secciones de propiedad exclusiva

I.E) Copia certificada de la Partida RegistraI N° 1153186

I.F) **Copia certificada de la** Partida Registral N° 11006799

I.G) **Copia certificada de** la Partida Registral N° 11006800

I.H) Copia certificada de la Escritura Pública N° 5441 de Compra Venta de fecha 05 de julio del año 2012.

I.I) Fotos originales.

I.J) Copia legalizada de la escritura N° 5369 de modificación de Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común de fecha 03 de julio del año 2012.

I.K) Copia legalizada Escritura N° 629 de modificación de Reglamento de Interno de Propiedad Exclusiva y Común de fecha 31 de enero de 2013,

I.L) Copia simple anotación de tacha de fecha 23 de julio de 2012

I.M) Copia simple Carta notarial de fecha 15 de febrero del año 2017

I.N) Copia legalizada del puesto Predial *

l.N) Copia legalizada del Plano y memoria descriptiva - Medidas perimétricas iniciales.

l.O) copia legalizada del Plano y medida descriptiva - Medidas perimétricas con la posterior modificación.

l.P) Arancel por Derecho de notificación y (1) arancel por medios probatorios.

POR LO EXPUESTO:

A usted pido se sirva admitir a trámite la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad.

Arequipa,